



## CUXAC D AUDE : maison de 4 pièces (118 m<sup>2</sup>) en vente

CUXAC D AUDE 11590

**305 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
NARBONNE**

26 Bis Boulevard Gambetta  
11100 Narbonne

**04 68 41 29 15**

## CUXAC D AUDE : maison de 4 pièces (118 m<sup>2</sup>) en vente

CUXAC-D'AUDE - MAISON 4 PIÈCES AVEC JARDIN-PISCINE ET GARAGE

À vendre : à 20 km de la côte méditerranéenne et à deux pas de Narbonne, à CUXAC D AUDE (11590), nous vous proposons cette maison de 4 pièces de 118 m<sup>2</sup>.

Elle est composée d'une entrée et d'un grand salon/séjour de 34 m<sup>2</sup>, trois chambres de 10 m<sup>2</sup> à 12 m<sup>2</sup>, d'un dressing et d'une cuisine ouverte, aménagée et équipée, une salle de bains, deux toilettes et une buanderie.

Une piscine la complète ainsi qu'une cuisine d'été. Gagnez en espace et en bien-être avec le jardin et la terrasse qu'elle offre. Le terrain de la propriété est de 450 m<sup>2</sup>.

Côté stationnement, elle possède un garage et une place de parking.  
Elle possède une climatisation et la fibre optique.

La maison se situe dans le quartier de Cuxac-d'Aude. Il y a l'École Élémentaire Yvan Pelissier à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports en commun, on trouve deux gares (Coursan et Narbonne) à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A9 est accessible à 9 km. Il y a un restaurant, trois commerces, deux boulangeries, un bureau de poste, une supérette et une boucherie-charcuterie à proximité.

D'un point de vue énergétique, cette maison est très performante. Avec une classe énergétique B, elle demande peu d'énergie (67 kWh/m<sup>2</sup> annuels). Quant à la classe climat, cette dernière est notée A,

signifiant de très faibles émissions de gaz à effet de serre (de l'ordre de 2 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet NARBONNE vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

118 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

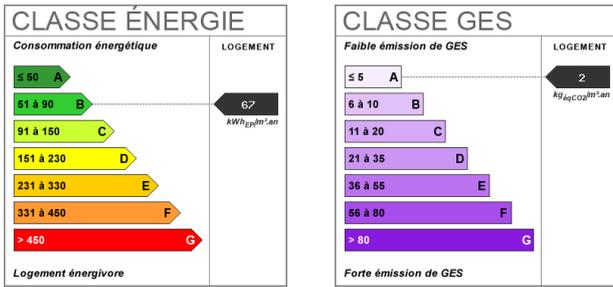
1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Surface séjour	34.05 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2007
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	67 kWh/m <sup>2</sup> par an

# Bilan énergétique



## Photos du bien





